

JAARVERSLAG 2019

43

 SCHRAPPINGEN

ONWETTIGE BEOEFENAARS VEROORDEELD
33





488
 NIEUWE TITULARISSEN

GEOPENDE TUCHTDOSSIERS
1.427


29.865

 VORMINGSATTESTEN

48
 GEMIDDELDE LEEFTIJD TITULARIS


248
 NIEUWE STAGEMEESTERS


4.356
 OPROEPEN HELPDESK


VORMINGSATTESTEN

30%
 BACHELOR
 DIPLOMA


371
 DOSSIERS OMTRENT ILLEGALE MAKELAARDIJ GEOPEND




1.950
 VASTGOEDMAKELAARS

 BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

TOTAAL ACTIVA
3.729.334,59 €


10.630
 VASTGOEDMAKELAARS


INHOUD

VOORWOORD	4	INFORMATIE- EN ONDERSTEUNING	19
DE MINISTER.....	4	VORMING EN E-LEARNING.....	19
HET BUREAU.....	6	COMMUNICATIE.....	20
DE VASTGOEDMAKELAAR	8	JURIDISCHE HELPDESK.....	20
10.630 VASTGOEDMAKELAARS.....	8	ONTMOETINGEN.....	21
GEOGRAFISCHE VERDELING.....	9	MENSEN EN MIDDELEN	22
LEEFTIJD.....	9	FINANCIËLE BALANS.....	23
DIPLOMA.....	10	ZITTINGEN, BIJEENKOMSTEN EN EXAMENS.....	25
HET BIV	11	CONTACT	26
MISSIES.....	11		
ADMINISTRATIEVE BESLISSINGEN.....	12		
TUCHT EN DIENST OPSPORING	14		
TUCHTBESLISSINGEN.....	14		
DIENST OPSPORING HAALT ONWETTIGE BEOEFENAARS UIT DE MARKT.....	17		

VOORWOORD

De Minister



“VASTGOEDPROFESSIONALS MAKEN MOMENTEEL, NET ALS ANDEREN, EEN UITERST MOEILIJKE PERIODE DOOR NA DE PANDEMIE VAN HET CORONAVIRUS. WE STAAN AAN HUN ZIJDE. NET ALS ANDERE SECTOREN SPELEN ZIJ EEN BELANGRIJKE SOCIALE EN ECONOMISCHE ROL. ”

Sinds 2013 werden een reeks hervormingen aangebracht aan de werking van het Instituut en aan de reglementering van het beroep. De meest recente hervorming werd ingevoerd met de wet van 21 december

2017 die de wet van 11 februari 2013 houdende de organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar wijzigt en die in werking trad op 1 februari 2018. Deze hervorming heeft aanzienlijk bijgedragen tot een betere bescherming van de klanten tegen het insolvaliteitsrisico van de professional en ook tot de verbetering van de tuchtprocedure en tot een nog grotere transparantie voor de klagers.

In 2019 lag de bal dus in het kamp van het BIV om ervoor te zorgen dat de uitvoering van deze hervorming een concrete meerwaarde zou opleveren. 2019 was ook gewijd aan het opleiden en informeren van de leden. Dit zijn essentiële elementen voor de verbetering van de kwaliteit van de prestaties van de erkende vastgoedmakelaars.

Het BIV is de uitdaging op een zeer eervolle manier aangegaan. Ik wil hier in het bijzonder mijn waardering uitdrukken voor de inspanningen geleverd op het vlak van de controle van de derdenrekeningen door de referendarissen van het Instituut, hetgeen bijdraagt tot het vergroten van het vertrouwen in de transacties. De invoering van een duidelijke scheiding tussen het privévermogen en het beroepsvermogen van de vastgoedmakelaar heeft het mogelijk gemaakt de geldelijke bedragen die hem worden toevertrouwd, beter te beschermen.

Ik stel eveneens vast dat het BIV zijn controletaak ten volle vervult, of het nu gaat om het waken over de naleving van de regels over de toegang tot het beroep van vastgoedmakelaar, de rechtsvervolgving van de personen die het beroep onwettig uitoefenen, of over het waarnemen van zijn functie als tuchtrechtelijk orgaan.

De gepaste middelen worden ingezet om de onwettige beoefenaars op te sporen en te vervolgen. In 2019 won het BIV 100% van de procedures ingesteld tegen personen die zich bevonden in een toestand van onwettige uitoefening van het beroep (33 positieve vonnissen en arresten en één minnelijke regularisatie).

De hervorming van 2017 heeft de tuchtprocedure transparanter gemaakt en heeft de positie van de klagers verbeterd, met name door de invoering van het recht om de herziening te vragen van een beslissing van het BIV om een zaak zonder gevolg te klasseren. Als Voogdijminister moedig ik u aan om de uitvoering van deze nieuwe bepalingen te evalueren.

In de periode 2013-2017 maakte geen enkele vrouw deel uit van het Bureau van het BIV. Dit is sinds 2017 veranderd, want één van de leden van het Bureau is een vrouw. Er zijn trouwens meer vrouwelijke leden in alle organen (Nationale Raad – Uitvoerende Kamers – Kamers van Beroep) dan tijdens de voorgaande periodes. Ik kan deze vervrouwelijking van de organen van het Instituut alleen maar toejuichen en u uitnodigen om de deelname van de vrouwen aan het leven van het Instituut te verhogen aangezien zij ook talrijker zijn in de beroepssector. Op dit ogenblik vertegenwoordigen de vrouwen 32% van de leden van het Instituut, tegenover 28% in 2012.

Alle lof ook voor de initiatieven die in de loop van 2019 werden genomen om de vorming en ondersteuning van de leden te verbeteren:

- door de verbetering van de kwaliteit van de stage, met name via de digitalisering van het stagedossier, hetgeen het leven van de stagiairs en de stagemeeesters vereenvoudigt;
- door het opleidingsaanbod te vergroten en de leden meer te sensibiliseren voor hun verplichtingen op dit vlak;
- door o.a. de schriftelijke praktische bekwaamheidsproef te actualiseren;

Ik stel ook vast dat het BIV het tijdperk van de digitalisering en van de proactieve communicatie over zijn opdrachten en zijn werking is binnengetrepen. Het BIV is ook aanwezig op het terrein via:

- het maken van een video die het stagetraject toelicht;
- het lanceren van een brochure over de werking van het BIV;
- opleidingen die de werking van het Instituut uitleggen aan de leden (roadshows);
- deelname aan beurzen (mede-eigendom, SIEP...), aanwezigheid in de hogescholen en in de opleidingscentra om aan de studenten de rol en de opdrachten van het BIV uit te leggen.

Tot slot stelt zich de vraag of het Instituut, nu het al met zijn digitale mutatie is gestart, ook zou kunnen meewerken aan de inspanningen van de regering om de KMO's waarmee het in verbinding staat, te sensibiliseren voor deze onontbeerlijke aanpassing? Informatie en opleidingen gewijd aan de digitalisering zouden een versterkend effect kunnen hebben. Dit is een suggestie voor 2020.

Net als vele andere sectoren maken vastgoedprofessionals momenteel een uiterst moeilijke periode door na de pandemie van het Coronavirus. Wij staan aan hun zijde en hebben de nodige steunmaatregelen genomen. Net als andere sectoren spelen zij een belangrijke sociale en economische rol. Mijn wensen voor 2020 zijn dan ook in de eerste plaats dat onze KMO's, de zelfstandigen en de vrije beroepers deze crisis doorstaan. Ik wens het BIV ook veel succes bij zijn inspanningen om nog meer professionaliteit en rechtschapenheid binnen de vastgoedtransacties te bereiken.

Denis Ducarme,

Minister van Middenstand, Zelfstandigen, KMO's, Landbouw en Maatschappelijke Integratie

Het Bureau



DIGITALISERING ALS SLEUTEL NAAR VERDERE PROFESSIONALISERING

2019 zal geboekstaafd staan als het jaar waarin de stagetool haar intrede deed. Via dit digitale platform moeten stagiairs, die sindsdien zijn ingeschreven, hun stage uitgebreid documenteren. Hun activiteiten worden ingeschreven in een elektronische agenda, terwijl hun betrokkenheid wordt aangetoond via bijlagen die worden geüpload. De papieren stageverslagen zijn niet meer van deze tijd en zullen dan ook gaandeweg tot het verleden gaan behoren.

Ook voor de stagemeester is er een belangrijke rol weggelegd in de tool. Hij kan zijn pupil via de digitale agenda beter opvolgen en vult, net als de stagiair trouwens, een evaluatieformulier in waarbij hij de stage kritisch evalueert. We organiseerden bovendien specifieke vormingen voor stagemeesters waarbij we de tool demonstreerden en tegemoet kwamen aan de bezorgdheden en vragen die rond de tool leefden.

Deze digitale vernieuwing stond hoog op onze agenda. We hadden van bij het begin van ons mandaat de uitdrukkelijke wens om de stage kwaliteitsvoller te maken. Het is nu veel duidelijker welke elementen een goede en gediversifieerde stage zeker hoort te bevatten. Op die manier weet iedereen wat er aan de eindmeet verwacht wordt. Via ingebouwde reminders worden stagiair en stagemeester ook tijdig aangemaand om een bepaalde actie te ondernemen. Het gaat uiteindelijk om de toekomst van een professional waar u mogelijks later op terugvalt.

We sleutelden ook aan het schriftelijke deel van de praktische bekwaamheidstest. De vragen werden geactualiseerd, na samenwerking met enkels experts uit het brede vakgebied, waaronder de hogescholen die een bachelor in het vastgoed aanbieden en Syntra. Er werden uiteenlopende vastgoedthema's gedefinieerd, die terugkomen in de schriftelijke bekwaamheidstest van beide deelen (bemiddelaar en syndicus). Al wordt er uiteraard rekening gehouden met de relevantie van ieder thema al naargelang de deelenkolom waarop men is ingeschreven. Zo krijgt de syndicus meer en diepgaandere vragen rond de wet op de mede-eigendom bijvoorbeeld.

Professionaliseren is ook sensibiliseren. In dat kader moeten we zeker onze controles vermelden waaraan onze leden onderworpen kunnen worden. Onze referendarissen voeren bijna dagelijks controles uit naar aanleiding van een klacht of steekproefsgewijs. Diverse controlepunten zoals de verplichte vermeldingen op de website, de naleving van de anti-witwaswetgeving, de permanente vormingsplicht maar ook de derdenrekening worden daarbij onder de loep genomen. Die controles komen niet enkel de vastgoedmakelaars ten goede, maar uiteindelijk ook de consument en bij uitbreiding de gehele sector.

Sinds de hervormde vastgoedmakelaarswet uit 2018 zijn de derdengelden wettelijk beschermd. Bij een mogelijk faillissement van de vastgoedmakelaar komen de voorschotten toe aan de rechthebbende en niet aan bevoorrechte schuldeisers. De regels rond de derdenrekening zijn glashelder en dienen strikt te worden nageleefd. Bij de controles hieromtrent maken we de professional duidelijk wat een correct gebruik inhoudt. We blijven hier dan ook verder op inzetten.

Een andere grote prioriteit is de vormingsplicht. Elke vastgoedmakelaar dient jaarlijks 10 uur permanente vorming te volgen per dekolom waarop hij is ingeschreven. Dit is noodzakelijk voor wie in een snel veranderende vastgoedwereld een onberispelijke service wil blijven leveren. En ook hier hebben we een sensibiliserende rol gespeeld. In de zomer van 2019 stuurden we een gepersonaliseerde mailing naar de titularissen met de stand van zaken omtrent hun vormingsuren op dat moment. Een schitterend rapport voor de ene, een call-to-action voor anderen.

Daarnaast hebben we ook een informerende rol. We organiseerden roadshows en infosessies waarbij we zelf naar de leden toestapten om

onze werking uit te leggen, om bepaalde regels te verduidelijken en vooral om het waarom van onze acties toe te lichten. Het BIV verpersoonlijken en vermensen door aanwezig te zijn op beurzen, hogescholen en andere locaties is iets wat onze aandacht moet blijven wegdragen.

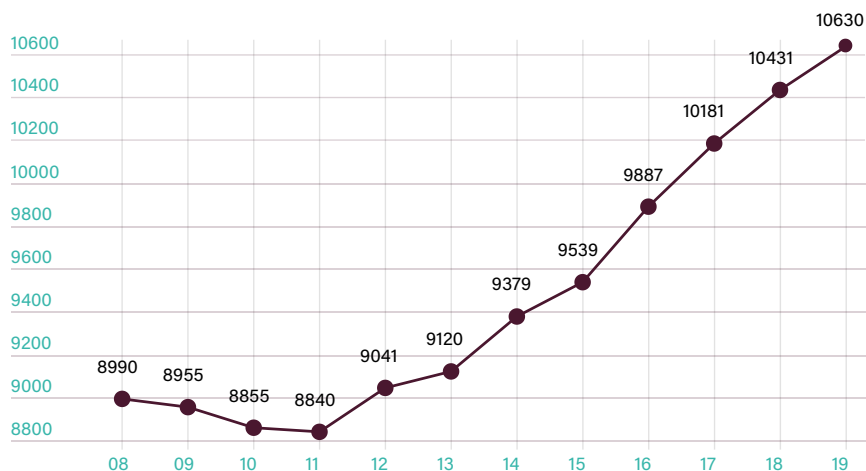
Ook in 2020 wendden we de digitalisering verder aan om taken te faciliteren. Zo wordt het kennisluk op biv.be afgescheiden van de rest van de site zodat alle cruciale informatie voor de vastgoedmakelaar op één centrale plaats te vinden is. Verder voorzien we ook een nieuwe *look-and-feel* voor onze website.

Met het account-first-verhaal tot slot vergemakkelijken we de aanvraagprocedure voor de kandidaat-stagiair door ze te digitaliseren. Voortaan kan hij online alle nodige stappen doorlopen. Ook voor onze diensten wordt dat een pak efficiënter. En zo blijven het boeiende vooruitzichten.

*Stefaan Leliaert, voorzitter, Nicolas Watillon, ondervoorzitter,
Alain Deketelaere, ondervoorzitter, Cécile Vause, penningmeester.*

DE VASTGOEDMAKELAAR

10.630 vastgoedmakelaars



6.121 NL

4.509 FR

7.256
(68,3 %) MANNEN

3.374
(31,7 %) VROUWEN

8.377
TITULARISSEN

2.197
STAGIAIRS

56
OCCASIONELE
BEOEFENAARS *

4.879 NL
3.498 FR

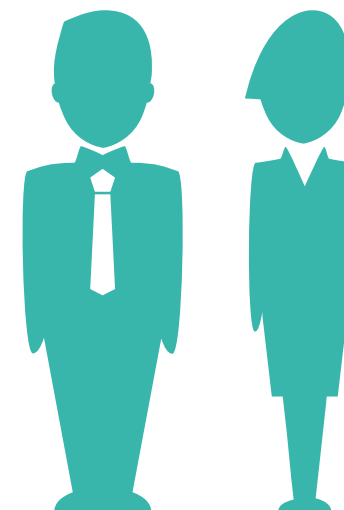
1.218 NL
979 FR

32 FR
24 NL

4.084 B
4.030 BS
263 S

1.914 B
159 BS
124 S

56 B



(*) Occasionele beoefenaars zijn vastgoedmakelaars die in een andere Europese lidstaat zijn gevestigd en die occasioneel in België bemiddelen.

6.054
BEMIDDELAARS

3.642 NL
2.412 FR

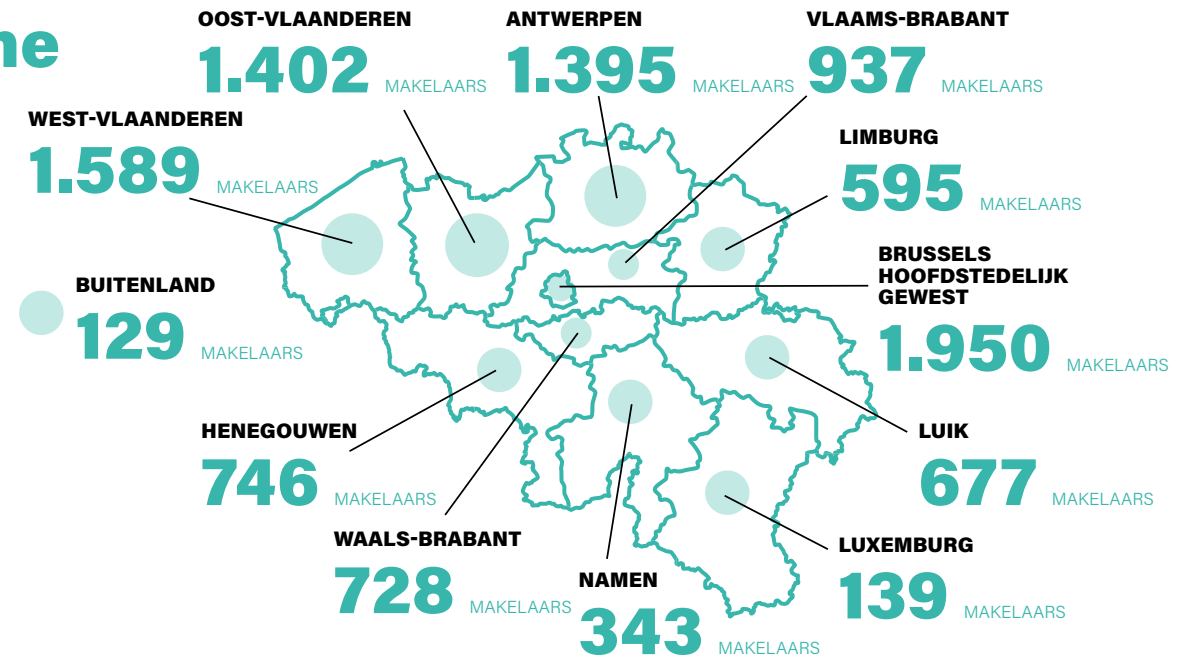
387
SYNDICI

189 NL
198 FR

4.189
BEMIDDELAARS-SYNDICI

2.290 NL
1.899 FR

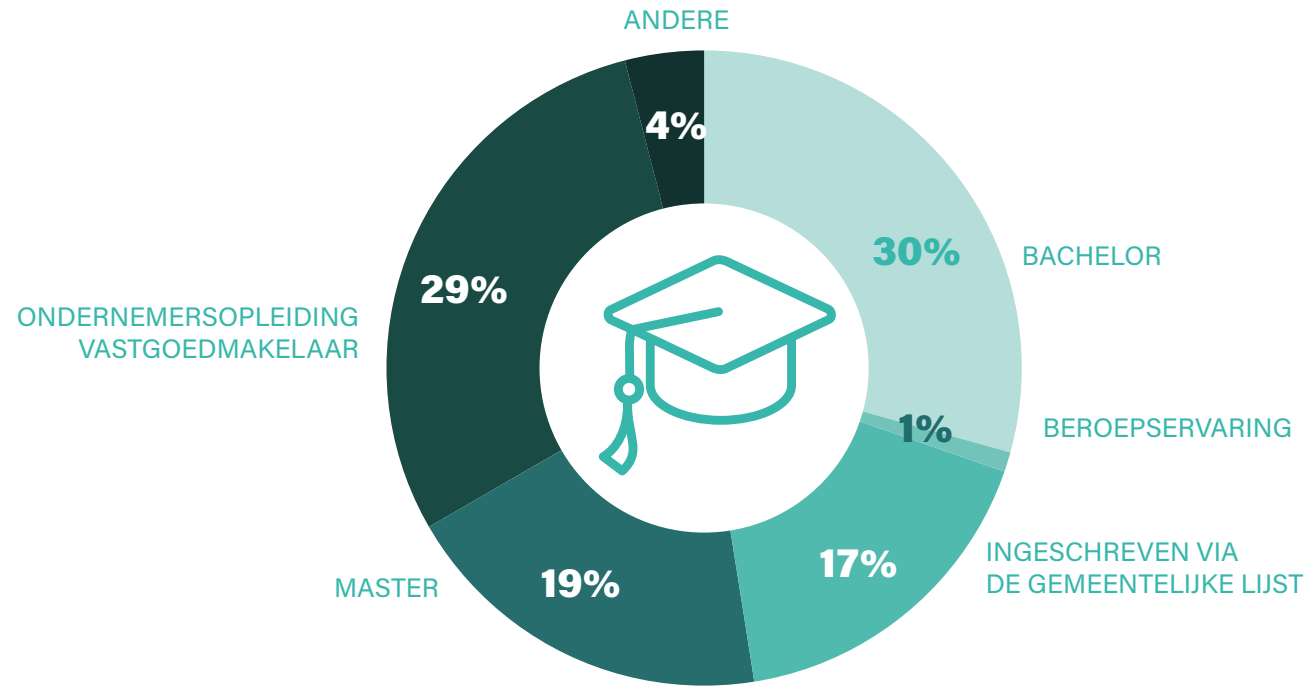
Geografische verdeling



Leeftijd

De gemiddelde leeftijd van de titularis-vastgoedmakelaar is **48 JAAR**. De stagiair-vastgoedmakelaar is gemiddeld 34 jaar. Ongeacht of het om titularissen of stagiairs gaat, stellen we vast dat de bemiddelaar gemiddeld 42 is, de syndicus gemiddeld 46 en de bemiddelaar-syndicus gemiddeld 51.

Diploma



29,6% }
BACHELOR }
6,1% BOUW
28,6% VASTGOED
20,7% BEDRIJFSBEHEER
44,6% ANDERE

19% }
MASTER }
15,8% ECONOMISCH
17% RECHTEN
67,2% ANDERE

29%
ONDERNEMERSOPLEIDING
VASTGOEDMAKELAAR

16,7%
INGESCHREVEN VIA
DE GEMEENTELIJKE LIJST (1993-1995)

1,2%
BEROEPSERVARING

4,5%
ANDERE

BIV

Garantie voor een betrouwbare en professionele sector

Missies

HET INSTITUUT HEEFT DRIE OPDRACHTEN TE VERVULLEN:

- 1.** DE TOEGANG TOT HET BEROEP CONTROLEREN EN DE LEDENLIJSTEN BIJHOUDEN;
- 2.** TOEZIEN OP DE NALEVING VAN DE DEONTOLOGIE EN SANCTIES OPLEGGEN IN GEVAL VAN NIET-NALEVING;
- 3.** MENSEN DIE HET BEROEP ONWETTIG UITOEFENEN UIT DE MARKT HALEN.



Administratieve beslissingen

Het beroep van vastgoedmakelaar blijft populair, dat merken we aan de cijfers omtrent de nieuwe inschrijvingen op de Lijst van stagiairs, die nauwelijks verschil vertonen met het jaar voordien. De

NIEUWE INSCHRIJVINGEN OP DE LIJST VAN STAGIAIRS 2019

2019

856
STAGIAIRS

493 NL
363 FR

750 B
50 BS
56 S

Wie zijn stage beëindigd heeft en geslaagd is voor de bekwaamheidstest - die uit een schriftelijke en een mondeling proef bestaat - wordt ingeschreven op het Tableau van titularissen. Ook

NIEUWE INSCHRIJVINGEN OP HET TABLEAU VAN TITULARISSEN 2019

2019

488
TITULARISSEN

269 NL
219 FR

432 B
11 BS
45 S

NIEUWE INGESCHREVEN STAGEMEESTERS

248
STAGEMEESTERS

138 NL
110 FR

119 B
121 BS
8 S

meeste stagiairs zijn enkel als bemiddelaar actief. Slechts een kleine minderheid kiest voor een combinatie van beide hoedanigheden of voor louter het syndicaat.

NIEUWE INSCHRIJVINGEN OP DE LIJST VAN STAGIAIRS 2018

2018

867
STAGIAIRS

515 NL
352 FR

758 B
60 BS
49 S

de meeste titularissen zijn enkel als bemiddelaar actief. Het aantal nieuwe titularissen nam af met 20% tegenover 2018.

NIEUWE INSCHRIJVINGEN OP HET TABLEAU VAN TITULARISSEN 2018

2018

620
TITULARISSEN

338 NL
282 FR

542 B
23 BS
55 S

Vorig jaar werden in totaal 248 nieuwe stagemesters ingeschreven. Een stagemester moet aan bepaalde voorwaarden voldoen. Zo moet hij onder meer minstens 4 jaar ononderbroken en in hoofdberoep op het Tableau van titularissen ingeschreven zijn en mag hij geen enkele schorsing of schrapping hebben opgelopen (tenzij later eetherstel volgde).

B = bemiddelaars, BS = bemiddelaars-syndici, S = syndici

AANTAL WEGLATINGEN

1.388
WEGLATINGEN

817 NL
571 FR

466 B
181 BS
741 S

In 2019 werden 1.388 weglatingen aangevraagd (op één of beide deelenkolommen), een verdubbeling ten aanzien van het jaar voordien. Dit kan worden verklaard doordat er sinds vorig jaar een vormingsplicht van 10 uur per deelenkolom per kalenderjaar geldt. Dit heeft leden, die gemachtigd waren om beide activiteiten uit te oefenen – maar dat in de praktijk niet deden – ertoe aangezet hun weglating van één van beide kolommen – veelal de syndicuskolom – te vragen.

AANTAL ADMINISTRatieve BESLISSINGEN

3.777
ADMINISTRatieve
BESLISSINGEN

2.391 NL
1.386 FR

Alles samen werden er vorig jaar 3.777 administratieve beslissingen genomen (inschrijvingen, weglatingen...).

AANTAL BEROEPEN

69
BEROEPEN

36 NL
33 FR

Wie een administratieve beslissing van de Uitvoerende Kamer betwist, kan hiertegen in hoger beroep gaan bij de Kamer van Beroep.

AANTAL BESLISSINGEN

73
BESLISSINGEN

40 NL
33 FR

AANTAL ZITTINGEN

34
ZITTINGEN

23 NL
11 FR

B = bemiddelaars, BS = bemiddelaars-syndici, S = syndici

TUCHT EN DIENST OPSPORING

Tuchtbeslissingen

De Nederlandstalige Uitvoerende Kamer van het BIV opende vorig jaar 918 dossiers op basis van een klacht of ambtshalve door de rechtskundig assessor. Dat is een onafhankelijk advocaat, benoemd

door de minister van Middenstand, die de tenlastelegging onderzoekt en informatie verzamelt. Aan Franstalige kant werden 509 dossiers geopend.

TOTAAL AANTAL GEOPENDE DOSSIERS

1.427 } **918 NL**
509 FR



DOORVERWIJZINGEN NAAR DE UITVOERENDE KAMER

445 } **288 NL**
157 FR



DOSSIERS WAAROVER BESLIST WERD

384 } **244 NL**
140 FR



AANTAL TUCHTBESLISSINGEN

336 } **231 NL**
105 FR



AANTAL SEPONERINGEN

982 } **630 NL**
352 FR



De rechtskundig assessor kan na zijn onderzoek beslissen om de klacht seponeren. De redenen hiervoor kunnen velerlei zijn: het betreft een gebrek aan bewijs, het gaat om een burgerlijk geschil waarbij het BIV niet bevoegd is, er kon geen deontologische fout worden vastgesteld, er werd intussen reeds een minnelijke oplossing gevonden etc. De assessor kan deze seponering afhankelijk maken van het respecteren van bepaalde voorwaarden door de betrokkene. Hij kan tevens aanbevelingen formuleren die hij nuttig acht.

Als de assessor van oordeel is dat de feiten een zwaarwichtige deontologische tekortkoming inhouden, wordt de vastgoedmakelaar

in kwestie opgeroepen voor de Uitvoerende Kamer. Het is zo dat meerdere klachten tegen eenzelfde vastgoedmakelaar soms worden gebundeld. In dergelijke samengevoegde tuchtdossiers wordt vaak tot één beslissing gekomen.

Wat de uitspraken betreft, kan de Uitvoerende Kamer ofwel vrijspreken, ofwel een tuchtsanctie opleggen. Dat kan een schrapping (13 %) of een schorsing (39 %) zijn, maar ook een berisping (20 %) of een waarschuwing (13 %). De Kamers kunnen geen schadevergoeding opleggen. Dat kan enkel een burgerlijke rechtbank.

SCHRAPPINGEN

43 } 22 NL
21 FR

WAARSCHUWINGEN

44 } 32 NL
12 FR

SCHORSINGEN

130 } 92 NL
38 FR

VRIJSPRAKEN

11 } 8 NL
3 FR

BERISPINGEN

67 } 46 NL
21 FR

ANDERE

41 } 31 NL
10 FR

TOTAAL AANTAL CONTROLES

297 } 231 NL
66 FR

VERMANING RA

115 } 107 NL
8 FR

LOPENDE DOSSIERS

60 } 57 NL
3 FR

OPROEPING UK

90 } 44 NL
46 FR

ZONDER GEVOLG

40 } 23 NL
17 FR

Zoals hoger vermeld, zorgen ook de controles die door de rechtskundig assessor worden ingesteld, en die door onze referendarissen in de vastgoedkantoren worden uitgevoerd, voor heel wat dossiers. Aan Nederlandstalige zijde waren dat er 231. Soms komt de vastgoedmakelaar er van af met een vermaning door de rechtskundig assessor.

Daarin formuleert de assessor aanbevelingen, waarmee hij de vastgoedmakelaar aanspoort om correct te handelen. In andere gevallen, waarbij de assessor de inbeuk ernstig genoeg acht, zal hij de betrokkene laten oproepen voor de Uitvoerende Kamer.

Zowel de betrokken vastgoedmakelaar, de rechtskundige assessor van de Uitvoerende Kamer als het Bureau hebben de mogelijkheid

om hoger beroep aan te tekenen tegen de tuchtbeslissing bij de Kamer van Beroep.

AANTAL BEROEPEN



BESLISSINGEN IN BEROEP



BEVESTIGING VAN DE SANCTIE



LICHTERE SANCTIE



ZWAARDERE SANCTIE



ONONTVANKELIJK /ZONDER VOORWERP



Dienst Opsporing haalt onwettige beoefenaars uit de markt

DE STRIJD TEGEN ONWETTIGE BEOEFENAARS IS PRIMORDIAAL VOOR HET BIV

Tegenover de 10.630 erkende vastgoedmakelaars die de deontologische code onderschreven hebben, vormingsverplichtingen hebben en over een beroepsaansprakelijkheidsverzekering beschikken, staat een kleine maar hardnekkige groep van

nepmakelaars, die de wet- en regelgeving aan de laars lapt en een bedreiging vormt voor de consument. De opsporing en vervolging van deze nepmakelaars blijft dan ook een voorname taak van het BIV.

GEOPENDE DOSSIERS IN 2019

371 } **198 NL**
173 FR

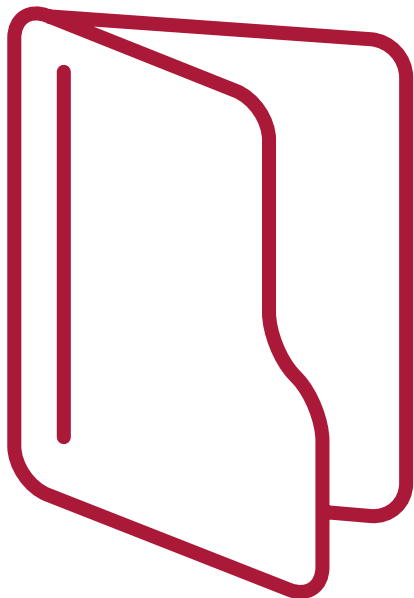
BETROF GEEN BIV-ERKENDE

199 } **130 NL**
69 FR

BETROF EEN NIET-ERKENDE DIE SAMENWERKTE MET EEN BIV-LID*

172 } **68 NL**
104 FR

*Hiervoor kan zowel de niet-erkende worden bestraft, via de rechtbanken, voor onwettige beoefening als de erkende, waarbij deze laatste een sanctie riskeert voor de tuchtkamer.



IN 2019 WERDEN, **371** DOSSIERS OMTRENT ILLEGALE MAKELAARDIJ GEOPEND. DEZE DOSSIERS KWAMEN TOT STAND OP BASIS VAN KLACHTEN VAN CONSUMENTEN OF VASTGOEDMAKELAARS OF DOOR HET PROACTIEVE WERK VAN ONZE PRIVÉDETECTIVES. VORIG JAAR MAAKTEN ZIJ **476** INSPECTIEVERSLAGEN OP.

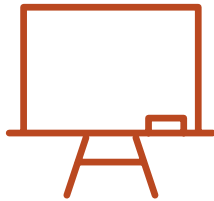
Niet elk geopend dossier hoeft voor een rechtbank te komen. In eerste instantie vragen en krijgen we informatie. Als na onderzoek blijkt dat het hier toch geen onwettige uitoefening betreft, bv. omdat de betrokkene als bediende tewerkgesteld is in een vastgoedkantoor, of omdat de syndicus een mede-eigenaar blijkt te zijn, dan kan het dossier snel worden afgesloten. Als er daarentegen sprake is van illegale uitoefening, dan kan de makelaar kiezen om zich in regel te stellen en het erkenningstraject aan te vatten, of om de activiteiten met onmiddellijke ingang stop te zetten.

OPGELOST ZONDER JURIDISCHE ACTIE: **282** DOSSIERS.

Gebeurt dat niet, dan onderneemt het BIV gerechtelijke stappen. Ook in 2019 mochten illegale makelaars er nagenoeg altijd van uitgaan dat, als ze zich niet in regel stelden en de zaak voor de rechtbank kwam, een gerechtelijke veroordeling het gevolg zou zijn. In de praktijk kwam dit neer op het onmiddellijk stopzetten van de illegale activiteit, vaak gekoppeld aan een dwangsom, die tot wel 5.000 euro per inbreuk per dag kon oplopen.

IN 2019 WERDEN 33 VAN DE **34** VONNISSEN EN ARRESTEN UITGESPROKEN IN HET VOORDEEL VAN HET BIV. IN ÉÉN GEVAL GING DE BETROKKENE NET VOOR DE DAGVAARDING OVER TOT EEN REGULARISATIE WAARDOOR DE RECHTBANK OORDEELDE DAT ER GEEN ACTUEEL BELANG MEER WAS. HET BIV TROK DUS AAN HET LANGSTE EIND EN VERKREEG EEN REGULARISATIE, ALLEEN GEBEURDE DIT NET VOOR DAT DE RECHTBANK ZICH ZOU UITSPREKEN.

INFORMATIE EN ONDERSTEUNING



Vormingen

In een snel veranderende vastgoedwereld moeten onze leden hun kennis permanent bijscholen. Om dat mogelijk te maken, waakt de werkgroep vorming over een kwalitatief vormingsaanbod.

IN 2019 WERDEN AAN NEDERLANDSTALIGE ZIJDE 881 NIEUWE VORMINGEN EN 15 NIEUWE VORMINGSVERSTREKKERS ERKEND. AAN FRANSTALIGE KANT TELDEN WE 233 NIEUWE ERKENDE VORMINGEN EN 12 NIEUWE ERKENDE VORMINGSVERSTREKKERS. WE REIKTEN VORIG JAAR ALLEMAAL SAMEN 29.865 VORMINGSATTESTEN UIT. SINDE DE OPRICHTING VAN ONS VORMINGSPLATFORM EDUX IN 2015 WERDEN AAN BEIDE TAALKANTEN 154 VORMINGSVERSTREKKERS ERKEND.

Via het vormingsplatform Edux kan al wie vormingen organiseert, een erkenning aanvragen voor een bepaald aantal vormingsuren. Van zodra deze erkend zijn, worden ze opgenomen in het totale vormingsaanbod op BIV.be.



E-learning

Via de e-learning kunnen vastgoedmakelaars **online cursussen** volgen die meetellen voor hun vormingplicht. De onderwerpen van de cursussen zijn uiteenlopend. Zo zijn er cursussen rond verkoop (Wet Breyne, verkoop met lijfrente...), huurovereenkomsten (Vlaamse, Brusselse en Waalse huurwetgeving,...), plichtenleer,

anti-discriminatie... De inhoud van de e-learnings wordt regelmatig geactualiseerd, om ze in overeenstemming te brengen met de vigerende wetgeving.

Er werden vorig jaar 17.123 e-learningcursussen gevalideerd aan Nederlandstalige kant en 12.123 aan Franstalige zijde.



Communicatie

AANTAL UITGESTUURDE NIEUWS-
BRIEVEN (BIV-MAIL EN IPI-MAIL)

90

AANTAL MAGAZINES
(BIV-NEWS EN IPI-NEWS)

8

AANTAL UITGESTUURDE
PERSBERICHTEN

2

Afgelopen jaar lanceerden we een derde animatievideo over het traject dat men dient af te leggen om vastgoedmakelaar te worden. Interessant voor zowel kandidaat-stagiairs, stagemeesters als de consument! Dit filmpje is terug te vinden op onze site (www.biv.be).



Juridische helpdesk

Voor juridische eerstelijns hulp kunnen BIV-leden terecht bij de juridische helpdesk. Juristen, gespecialiseerd in vastgoedrecht, geven er antwoord op alle juridische vragen die verband houden met de vastgoedmakelaarsactiviteit. De juristen geven geen schriftelijk advies

en onderzoeken geen documenten. Voor alle BIV-gerelateerde zaken, zoals de werking, de wettelijke opdrachten, de toelatingsvoorwaarden, de stage, dossiers in behandeling, enz. dient de vastgoedmakelaar contact te nemen met het Instituut.

AANTAL BEANTWOORDE OPROEPEN
NEDERLANDSTALIGE JURIDISCHE HELPDESK

2.094

AANTAL BEANTWOORDE OPROEPEN
FRANSTALIGE JURIDISCHE HELPDESK

2.262

Ontmoetingen



Het BIV nodigt elk trimester de nieuwe titularissen uit voor een belangrijk moment uit hun carrière: de uitreiking van de getuigschriften en naamborden.

IN 2019 WERDEN 269 NEDERLANDSTALIGE TITULARISSEN UITGENODIGD VOOR DIT HULDIGINGSMOMENT. AAN FRANSTALIGE ZIJDE MOCHTEN WE 219 NIEUWE TITULARISSEN VERWELKOMEN.

In 2019 stapte het BIV naar de vastgoedmakelaars én naar het grote publiek toe. We waren aanwezig op de congressen van CIB-Vlaanderen en Federia, op het Salon van de Mede-eigendom en op het SIEP-salon in Brussel. Zelf organiseerden we roadshows en

diverse vormingssessies zowel op het BIV als op verplaatsing. Naar goede gewoonte bezochten we enkele hogescholen en ontvingen we regelmatig studenten om onze rol binnen de sector toe te lichten.

MENSEN EN MIDDELEN

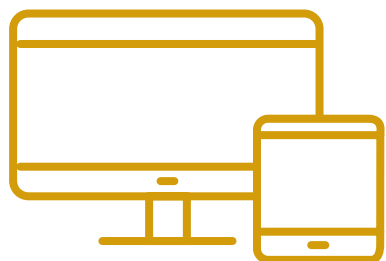


DIRECTIECOMITE

JURGEN VANSTEENE - juridisch directeur (NL)

OLIVIER Aoust - juridisch directeur (FR)

STEFAN JONCKHEERE - financieel en logistiek directeur



DEPARTEMENT COMMUNICATIE EN VORMING

STEVEN LEE - directeur en communicatieverantwoordelijke FR - sl@ipi.be

ANNE-SOPHIE BAUSIÈRE - assistente communicatie en vorming FR - asb@ipi.be

DORIEN STEVENS - communicatieverantwoordelijke NL - ds@biv.be

FRANK DAMEN - digital manager - fd@biv.be

Middelen (financiële balans)

Onze rekencommissarissen en onze bedrijfsrevisor hebben hun verslag met betrekking tot de rekeningen over het boekjaar 2019 overhandigd en dit overeenkomstig de hun toevertrouwde opdracht

tot nazicht van de jaarrekeningen. Deze rekeningen werden door de Nationale Raad op 30 april 2020 goedgekeurd.

€ 3.729.334,59

TOTAAL ACTIVA

€ 1.075.930,03

VASTE ACTIVA

€ 3.536.505,11 / - € 2.460.575,08 (AFSCHRIJVINGEN)

TERREINEN EN GEBOUWEN

€ 1.892.897,30 / - € 1.892.897,30 (AFSCHRIJVINGEN)

INSTALLATIES, MACHINES & UITRUSTINGEN

€ 106.030,75 / - € 106.030,75 (AFSCHRIJVINGEN)

MEUBILAIR

€ 2.653.404,56

TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA

€ 188.590,73

VORDERINGEN OP HOOGSTENS 1 JAAR

€ 0,00

OVERLOPENDE REKENINGEN

€ 358.682,00

LEVERANCIERS MET DEBETSALDO

€ 2.106.131,83

LIQUIDE MIDDELEN

€ 3.729.334,59

TOTAAL PASSIVA

€ 2.872.598,50

TOTAAL EIGEN VERMOGEN

€ 490.000,00

BESCHIKBARE RESERVES

€ 1.624.061,56

OVER TE DRAGEN WINSTEN

€ 0,00

BESTEMMINGSFONDS

€ 758.536,94

SOCIAAL PASSIEF

€ 856.736,09

TOTAAL VAN DE SCHULDEN

€ 439.350,41

HANDELSCHULDEN

€ 3.512,04

OVERLOPENDE REKENINGEN

€ 413.873,64

SCHULDEN M.B.T. BELASTINGEN, SOCIALE LASTEN & BEZOLDIGINGEN



RESULTAATREKENING

€ 10.104.651,29

TOTAAL OPBRENGSTEN

€ 8.655.435,14

LEDENBIJDRAGEN + DOSSIERKOSTEN

€ 129.785,98

RAPPELKOSTEN
+ RECUPERATIE GERECHTSKOSTEN

€ 551,85

FINANCIËLE OPBRENGSTEN

€ 702.161,06

DIVERSE ONTVANGSTEN

€ 39.173,47

UITZONDERLIJKE OPBRENGSTEN

€ 105.075,29

OPBRENGSTEN HUUR
& HUURLASTEN

€ 472.468,50

TERUGNAME
TOEGEKEND FONDS

€ 10.104.651,29

TOTAAL KOSTEN

€ 5.775.758,80

DIVERSE GOEDEREN EN DIENSTEN

€ 539.695,10

ZITPENNINGEN

€ 58.615,81

VERPLAATSINGSONKOSTEN

€ 2.557.622,51

BEZOLDIGINGEN

€ 789,32

FINANCIËLE KOSTEN

€ 122.882,23

BELASTINGEN & ROERENDE
VOORHEFFING

€ 323.164,07

AFSCHRIJVINGEN INVESTERINGEN

€ 472.468,50

UITZONDERLIJKE UITGAVEN

€ 253.654,95

OVER TE DRAGEN WINST 2019

Zittingen, bijeenkomsten en examens

AANTAL BIJENKOMSTEN UITVOEREN
DE KAMERS EN KAMERS VAN BEROEP

44 (NL) + 30 (FR)

AANTAL BIJENKOMSTEN NATIONALE RAAD

7

AANTAL SCHRIFTELIJKE EXAMENMOMENTEN**

120

* De competentietest is een niet-eliminerende schriftelijke test die voor aanvang van de stage moet worden afgelegd, en die aantoont hoe het gesteld is met de verworven beroepskennis op dat moment.

AANTAL BIJENKOMSTEN BUREAU

42

AANTAL COMPETENTIETESTMOMENTEN*

124









AANTAL MONDELINGE EXAMENMOMENTEN**

38 (NL) + 21 (FR)

** Aan het einde van de stage wordt een praktische bekwaamheidstest afgelegd. Deze bestaat eerst uit een schriftelijke test. Wie hiervoor slaagt, legt vervolgens een mondelinge test af. Wie op beide delen minstens 60% haalt, en dus geslaagd is, wordt ingeschreven op het Tableau van titularissen.

CONTACT

Hier vind je ons

	www.biv.be		info@biv.be		immoBIV (BIV Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars)	
		02 505 38 50		@immoBIV		02 503 42 23
	Luxemburgstraat 16B, 1000 Brussel				Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars	